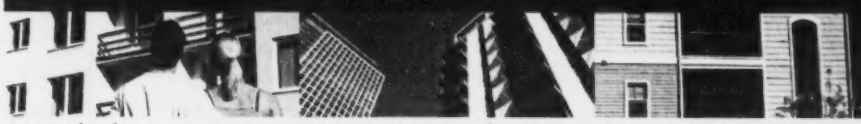
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Sherbrooke



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2011

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation des appartements locatifs est demeuré stable dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke en 2011. Après s'être établi à 4,6 % en 2010, il s'élevait à 4,7 % en 2011.
- La détente qu'a connue le marché locatif sherbrookois depuis près de cinq ans s'est arrêtée pour l'instant, d'où une stabilisation du marché.
- La variation estimative du loyer moyen des appartements a été de 1,4 %.

Figure 1

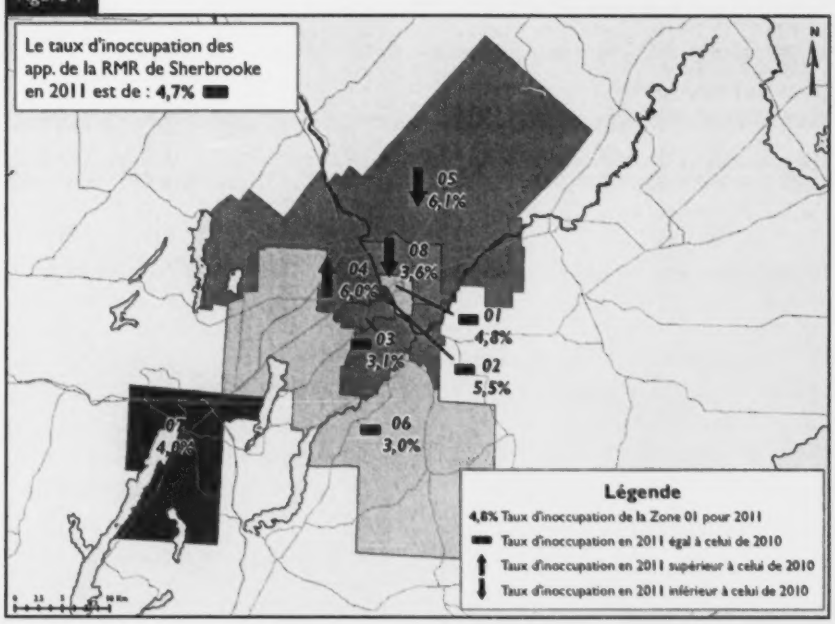


Table des matières

2 Stabilité du marché locatif dans la RMR

2 Le mouvement d'accession à la propriété ralentit, la demande locative se stabilise

2 Le marché locatif se resserre en périphérie

3 Résultats par taille de logements : stabilité du taux d'inoccupation

4 Les loyers en 2011

5 Abordabilité des logements locatifs dans la RMR

6 Le taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada est descendu en octobre 2011

9 Tableaux statistiques

18 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Stabilité du marché locatif dans la RMR

Selon la dernière Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2011 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des appartements locatifs est demeuré relativement stable dans la RMR de Sherbrooke. Après avoir progressé de 0,7 point de pourcentage en 2010 pour atteindre 4,6 %, il s'est établi à 4,7 % en 2011, ce qui ne représente pas une augmentation significative. Cette stabilisation fait suite à quatre années de détente sur le marché locatif dans la région. La proportion de logements inoccupés demeure encore loin des niveaux observés à la fin des années 1990, période durant laquelle plus de 7 % des appartements à louer n'avaient pas trouvé preneurs.

Pour ce qui est des autres RMR de la province, c'est à Québec que l'on retrouve le marché le plus serré, avec seulement 1,6 % d'appartements vacants. Le marché locatif de la capitale s'est toutefois légèrement détendu, puisque le taux d'inoccupation y était de 1,0 % l'an passé. Quant aux RMR de Montréal et de Saguenay, la proportion de logements inoccupés a diminué entre 2010 et 2011. Cette année, elle s'est établie à 2,5 % à Montréal (-0,2 point de pourcentage) et à 1,4 % à Saguenay (- 0,4 point de pourcentage). En ce qui concerne Gatineau et Trois-Rivières, la proportion de logements inoccupés est demeurée relativement stable entre 2010 et 2011, atteignant 2,2 % à Gatineau et 3,9 % à Trois-Rivières.

Parmi l'ensemble des centres urbains québécois de 100 000 habitants et plus, c'est à Sherbrooke que l'on retrouve le plus grand pourcentage d'unités locatives vacantes en 2011, et ce, pour une quatrième année d'affilée.

Le mouvement d'accession à la propriété ralentit, la demande locative se stabilise

La hausse du taux d'inoccupation observée dans la RMR de Sherbrooke depuis les dernières années résultait principalement d'un ralentissement de la demande d'unités locatives.

Les conditions de financement favorables à l'achat d'une propriété au cours de la dernière année ont incité de nombreux ménages à devenir propriétaires pendant cette période. De ce fait, le nombre de mises en chantier de logements en propriété absolue et de copropriétés a atteint un niveau élevé l'année dernière, ce qui suggère qu'un phénomène d'accession à la propriété a probablement eu lieu. Mentionnons d'ailleurs que les mises en chantier de logements plus abordables (maisons jumelées et en rangée et les copropriétés) ont enregistré les plus fortes croissances (+ 84 %) en 2010. Avec les faibles taux hypothécaires, ces habitations moins coûteuses ont convaincu bien des ménages locataires à devenir propriétaires.

Maintenant que cet effet s'estompe, le taux d'inoccupation de la RMR de Sherbrooke ne connaît pas d'augmentation significative, contrairement à ce qui s'est passé durant les quatre années précédentes.

Des données provisoires[1] indiquent une diminution de l'immigration enregistrée dans la RMR de Sherbrooke en 2011. Cette baisse contribue à ralentir la demande de logements locatifs cette année dans la région sherbrookoise, car la population immigrante se tourne principalement vers le marché locatif à son arrivée. Cependant, la RMR de Sherbrooke affichait, en 2010, un solde migratoire interrégional positif (+262 personnes) chez les personnes de 15 à 24 ans. Cet ajout a pour effet de stimuler la demande d'appartements locatifs, car ces jeunes constituent normalement une clientèle importante sur le marché locatif. Le marché du travail chez les jeunes a aussi fait bonne figure depuis la fin de la dernière récession, incitant probablement un certain nombre d'entre eux à quitter le nid familial et à louer un appartement; ce phénomène a donc tempéré la hausse du taux d'inoccupation.

Mis ensemble, ces facteurs contradictoires ont fait en sorte que le taux d'inoccupation en 2011 dans la RMR de Sherbrooke est demeuré inchangé.

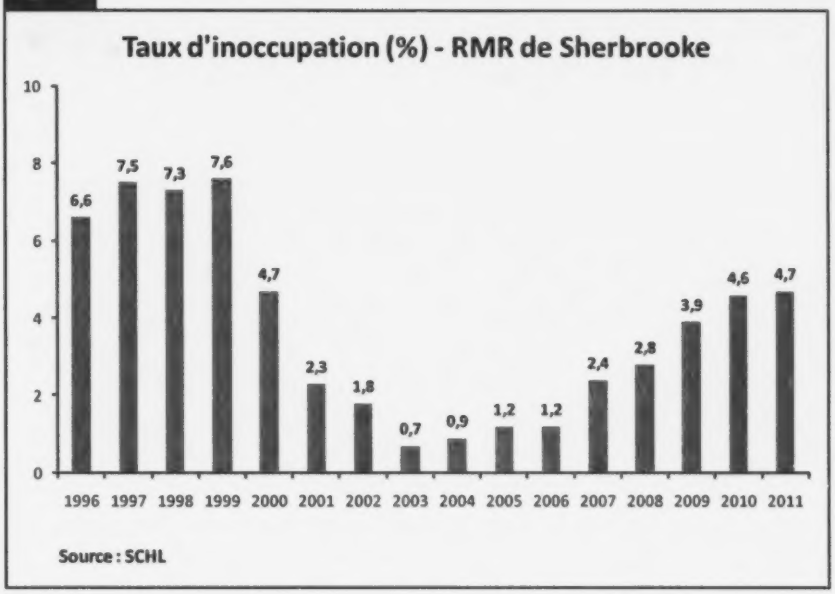
Le marché locatif se resserre en périphérie

Cette année, le marché locatif s'est resserré dans les zones périphériques[2] de la ville de Sherbrooke (avant la fusion de 2002).

Le secteur d'Ascot-Lennoxville a vu son taux d'inoccupation diminuer de 1,7 point de pourcentage, passant de 7,8 % en 2010 à 6,1 % en 2011. La récente hausse du nombre d'étudiants dans l'établissement universitaire de ce secteur au cours de l'année a eu un impact sur le marché locatif. Par ailleurs, c'est dans cette zone de la

[1] Source : Ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles, données sur l'immigration en Estrie au premier semestre de 2011.
[2] Ascot, Lennoxville, Fleurimont, Rock-Forest et Magog.

Figure 2



RMR que l'on retrouve la plus grande proportion d'appartements vacants. Le secteur de Fleurimont a enregistré un repli de 1,3 point de pourcentage du taux d'inoccupation, celui-ci étant passé de 4,9 à 3,6 %. Un peu plus à l'extérieur de la ville de Sherbrooke, la région de Magog a vu son pourcentage d'appartements vacants descendre de 5,3 % en 2010 à 4,0 % en 2011. Un récent repli des mises en chantier d'appartements locatifs a pu influencer ce taux à la baisse.

La ville de Sherbrooke a connu des taux d'inoccupation essentiellement stables en regard de l'année dernière. Dans le district Ouest, le taux d'inoccupation s'est établi à 3,1 % (contre 3 % en 2010). La présence de nombreux étudiants dans le secteur a sans doute contribué à cette stabilité. Le taux d'inoccupation dans le district Centre, pour sa part, s'est chiffré à 5,5 %.

Dans le district Est, le taux d'inoccupation atteignait 4,8 %. Cette stabilisation du taux d'inoccupation survient après une hausse en 2010 qui avait été attribuable au mouvement d'accession à la propriété dans ce secteur; en effet, étant donné que le quartier Est est situé à côté de Fleurimont, bien des ménages locataires ont pu être attirés par les habitations abordables qui se construisaient dans ce secteur voisin.

C'est dans le district Nord de la ville de Sherbrooke que l'on retrouve une croissance du taux d'inoccupation de 2,4 points de pourcentage, passant de 3,6 % en 2010 à 6,0 % en 2011. La construction de logements abordables a augmenté dans ce secteur depuis les deux dernières années, ce qui a probablement incité de nombreux ménages d'accéder à la propriété au cours de la dernière année sur ce territoire. Par ailleurs, la construction de logements à vocation locative a également été soutenue, ce qui peut expliquer l'essor du taux d'inoccupation.

Résultats par taille de logements : stabilité du taux d'inoccupation

Suite à une augmentation en 2010, le taux d'inoccupation des studios est resté stable à 6,2 % en 2011. Le marché des appartements de plus grande taille dans la RMR de Sherbrooke n'a aussi pas connu de changement significatif en 2011. Du côté des appartements d'une chambre, il s'est chiffré à 4,2 %. Les appartements de deux chambres

Figure 3

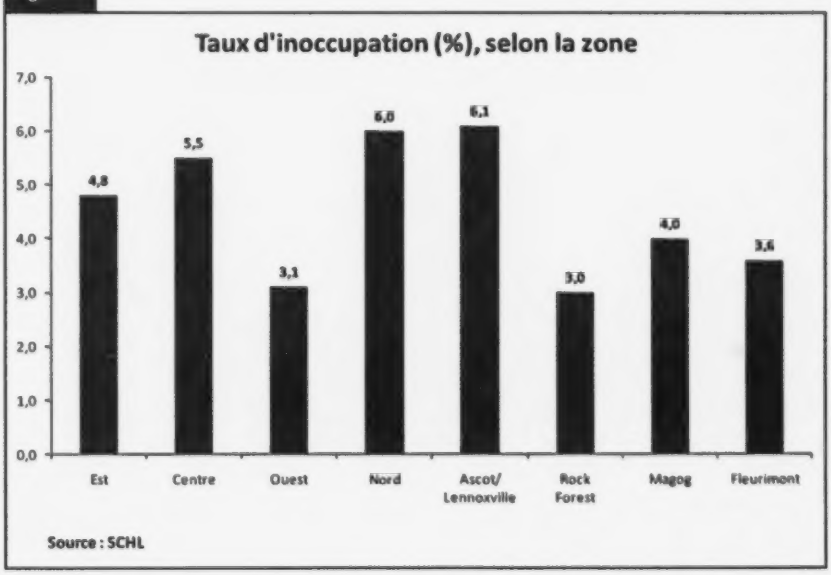
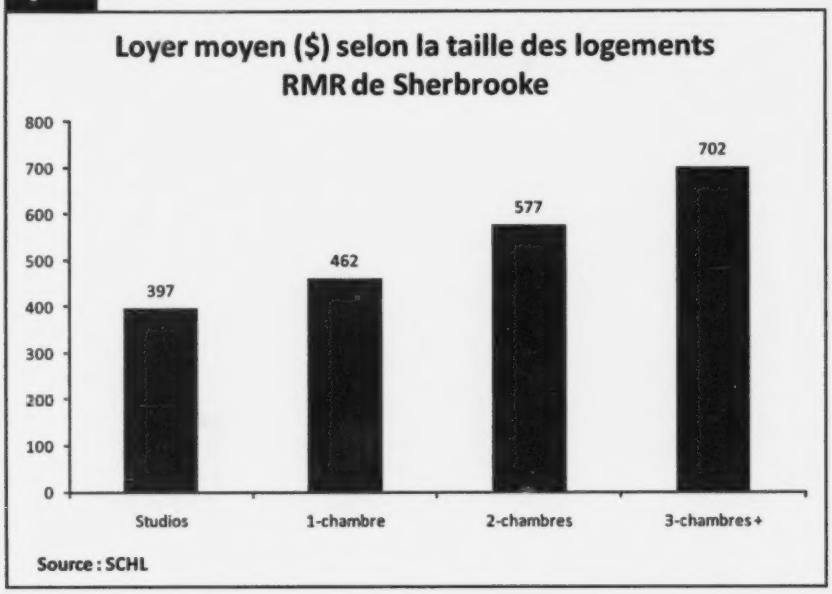


Figure 4



ont connu pour leur part un taux d'inoccupation de 4,7 %, alors qu'il était de 4,5 % pour les appartements ayant trois chambres et plus. C'est à Magog que l'on retrouve la baisse la plus significative du taux d'inoccupation d'appartements à deux chambres, ayant passé de 4,9 % en 2010 à 3,4 % en 2011, soit une baisse de 1,5 point de pourcentage.

Popularité des appartements dans les immeubles de petite taille

Comme c'est le cas depuis plusieurs années, les immeubles locatifs de petite taille (de trois à cinq unités) continuent d'enregistrer une bonne performance locative sur le marché sherbrookois, puisqu'ils affichent encore le plus bas taux d'inoccupation, soit 2,8 %. En guise de contraste, les immeubles locatifs comprenant de 20 à 49 unités ont un taux d'inoccupation de 6,9 %. Ces derniers ont cependant enregistré une baisse de leur taux d'inoccupation, puisqu'il était de 7,5 % en 2010, ce qui représente soit un repli de 0,6 point de pourcentage.

Ce sont les immeubles de 50 à 99 unités qui ont enregistré la plus forte hausse de taux d'inoccupation, passant de 4,8 % en 2010 à 6,5 % en 2011, soit un gain de 1,7 point de pourcentage.

Les loyers en 2011

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'élève maintenant à 577 $, alors que celui des appartements de trois chambres et plus atteint 702 $. Quant aux loyers moyens des studios et des appartements d'une chambre, ils se situent respectivement à 397 $ et 462 $.

Une analyse approfondie révèle que les secteurs les plus abordables pour la location d'un appartement de deux chambres sont les quartiers Centre et Ouest (environ 540 $) de la ville de Sherbrooke. C'est par contre dans le quartier Nord et à Rock-Forest que le loyer moyen pour ce type de logements est le plus élevé (environ 626 $). La jeunesse relative des immeubles locatifs dans ces secteurs est l'un des facteurs qui expliquent cette différence de loyer.

La variation estimative du loyer moyen des appartements a été de 1,4 % entre les enquêtes d'octobre 2010 et d'octobre 2011 dans la RMR de Sherbrooke. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées à l'automne de 2010 et de 2011. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

Les anciens immeubles ont des taux d'inoccupation plus élevés

Si l'on analyse les résultats selon l'année de construction des immeubles locatifs, on constate que la proportion de logements inoccupés est en général plus forte dans ceux construits avant les années 1990 (voir le tableau 1.2.1). Les immeubles achevés avant 1940 affichent un taux d'inoccupation de 5,1 %, et ceux bâtis entre 1960 et 1989, de 5,5 %. À l'opposé, une moins grande proportion d'appartements étaient vacants dans les immeubles achevés en 1990 ou après, le taux d'inoccupation oscillant entre 0,6 et 3 %. La popularité des logements situés dans les immeubles de construction récente est peut-être attribuable au fait qu'ils sont en meilleur état, et aussi qu'ils sont plus au goût du jour et répondent aux besoins actuels.

Abordabilité des logements locatifs dans la RMR

L'indicateur d'abordabilité des logements locatifs, établi par la SCHL, aide à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages locataires.

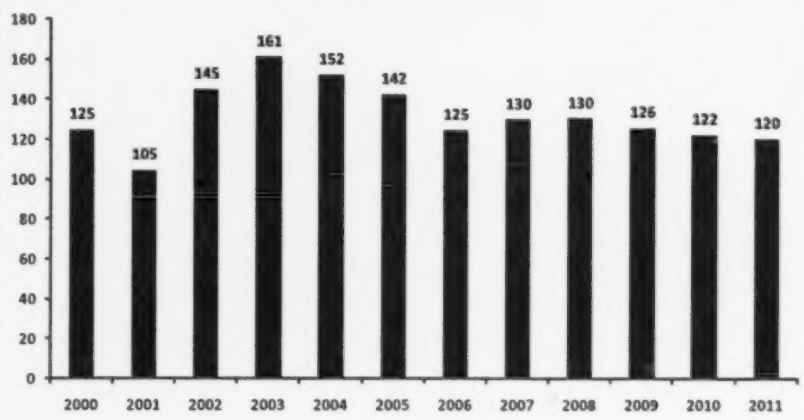
En 2011, l'indicateur d'abordabilité a diminué et s'est établi à 120; le marché est ainsi devenu légèrement moins abordable qu'il ne l'était l'année dernière. Il représente aussi le plus bas indicateur des RMR du Québec. Le marché locatif de Sherbrooke demeure cependant abordable, puisque l'indicateur reste supérieur à 100. Rappelons que lorsque l'indicateur d'abordabilité est de 100, ceci signifie que le loyer médian des appartements locatifs correspond exactement à 30 % du revenu médian brut des ménages locataires. L'indicateur est supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Peu de locataires déménageront à court terme

En 2011, le taux de disponibilité des appartements locatifs était sensiblement le même que le taux d'inoccupation dans la RMR de Sherbrooke : il atteignait 4,9 %. Rappelons qu'un appartement locatif est disponible s'il est vacant ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et que le logement n'a pas encore été reloué. Ceci signifie que peu de locataires avaient planifié ou devaient quitter leur logement actuel, soit pour en occuper un autre, soit pour accéder à la propriété. Signalons toutefois que la période automnale au Québec n'est pas un moment de l'année où les déménagements de locataires sont normalement nombreux.

Figure 4

Indicateur d'abordabilité des logements locatifs
RMR de Sherbrooke



Source : Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR), SCHL

Le marché restera stable en 2012

En 2012, le taux d'inoccupation demeurera relativement stable dans la RMR de Sherbrooke. Le principal facteur qui limitera la détente du marché locatif est le ralentissement de l'accession à la propriété qui continuera en 2012. Par ailleurs, l'amélioration du marché de l'emploi chez les jeunes ainsi qu'un solde migratoire constant stimuleront la demande d'appartements locatifs l'an prochain. L'offre d'appartements locatifs augmentera aussi légèrement en 2012, de sorte que le taux d'inoccupation demeurera relativement inchangé. La proportion de logements inoccupés continuera aussi à être plus faible dans les immeubles de construction récente ou de petite taille.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada est descendu en octobre 2011

Dans les 35 grands centres urbains[3] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs de deux chambres a diminué en octobre 2011 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,6 à 2,2 %. L'immigration et la hausse de l'emploi chez les jeunes de moins de 25 ans continuent de favoriser la demande de logements locatifs.

Parmi les grands centres urbains, les plus bas taux d'inoccupation en octobre 2011 ont été relevés à Regina (0,6 %), Winnipeg, Kingston, Guelph (1,1 % dans les trois cas) et St. John's (1,3 %), et les plus hauts, à Windsor (8,1 %), Abbotsford (6,7 %), Saint John (5,9 %), Sherbrooke (4,7 %) et Moncton (4,3 %).

Au Canada, le loyer moyen des logements de deux chambres est passé de 860 $ en octobre 2010 à 883 $ en octobre 2011. À l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), les loyers mensuels moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants confondus) ont été enregistrés à Vancouver (1 237 $), Toronto (1 149 $), Ottawa (1 086 $), Calgary (1 084 $), Victoria (1 045 $), Edmonton (1 034 $) et Barrie (1 001 $). Il s'agit des seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas, toujours parmi les appartements de deux chambres, ont été observés à Trois-Rivières (547 $), Saguenay (557 $) et Sherbrooke (577 $).

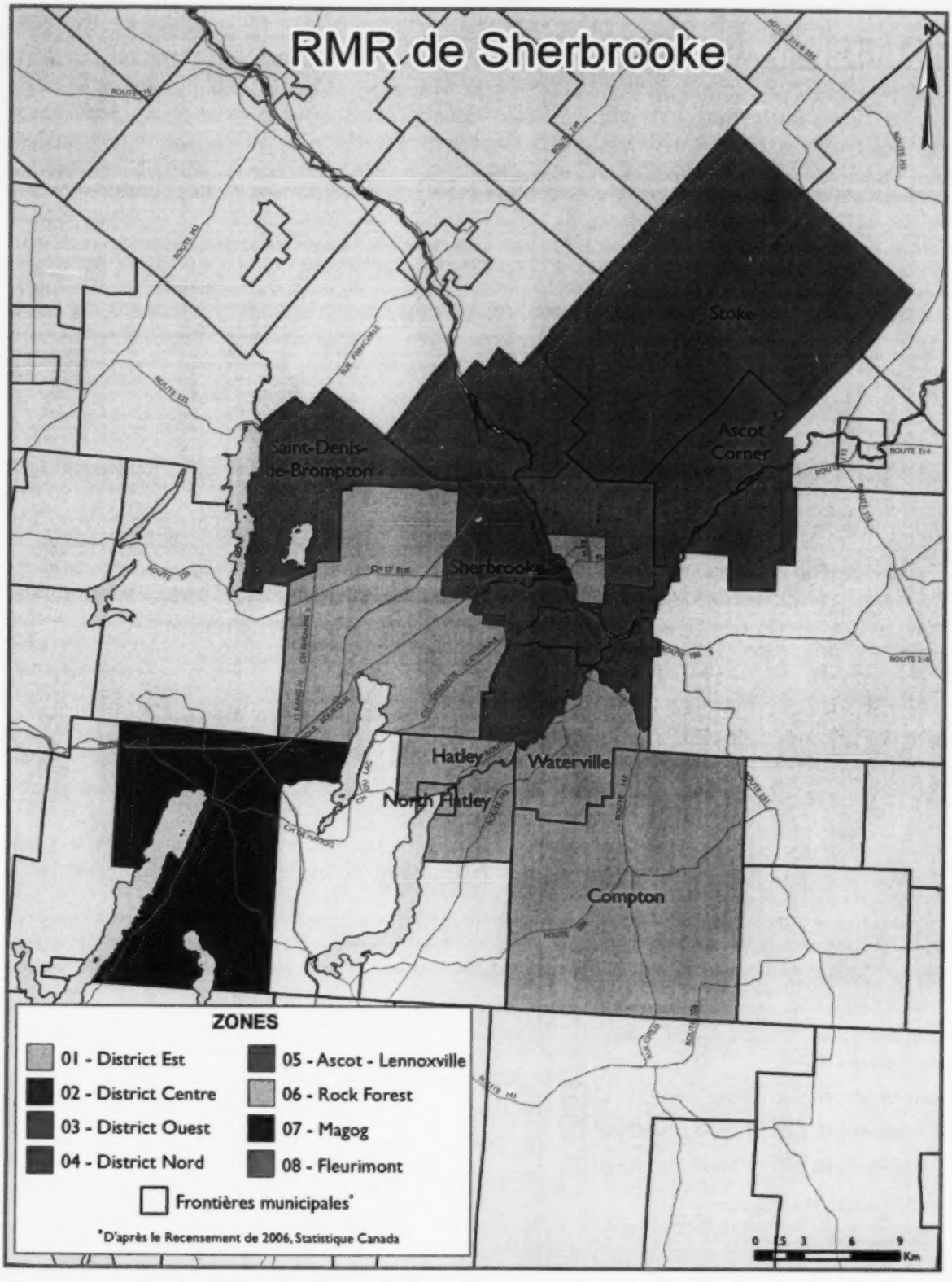
Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 2,2 % d'octobre 2010 à octobre 2011, soit environ au même rythme que durant les 12 mois précédents (2,4 %) et à un taux se rapprochant de celui de l'inflation (2,9 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2011 visait aussi les appartements en copropriété offer ts en location dans les centres suivants : Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. Dans sept de ces onze centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer ne dépassait pas 2,0 %. Sur le marché des copropriétés à louer, les plus bas taux d'inoccupation ont été relevés à Saskatoon (0,4 %), Regina (0,6 %) et Vancouver (0,9 %), et les plus hauts, à Calgary (5,7 %), Edmonton (3,7 %) et Montréal (2,8 %).

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct 2010	oct 2011
Abbotsford	6,5	6,7
Barrie	3,4	1,7
Brantford	3,7	1,8
Calgary	3,6	1,9
Edmonton	4,2	3,3
Gatineau	2,5	2,2
Grand Sudbury	3,0	2,8
Guelph	3,4	1,1
Halifax	2,6	2,4
Hamilton	3,7	3,4
Kelowna	3,5	3,0
Kingston	1,0	1,1
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,6	1,7
London	5,0	3,8
Moncton	4,2	4,3
Montréal	2,7	2,5
Oshawa	3,0	1,8
Ottawa	1,6	1,4
Peterborough	4,1	3,5
Québec	1,0	1,6
Regina	1,0	0,6
Saguenay	1,8	1,4
Saint John	5,1	5,9
Saskatoon	2,6	2,6
Sherbrooke	4,6	4,7
St. Catharines-Niagara	4,4	3,2
St. John's	1,1	1,3
Thunder Bay	2,2	1,7
Toronto	2,1	1,4
Trois-Rivières	3,9	3,9
Vancouver	1,9	1,4
Victoria	1,5	2,1
Windsor	10,9	8,1
Winnipeg	0,8	1,1
Tous les centres	**2,6**	**2,2**

[3] Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).


RMR de Sherbrooke
N
Stoke
Ascot Corner
Saint-Denis-de-Brompton
Sherbrooke
Hatley
Waterville
North Hatley
Compton
ZONES
01 - District Est
02 - District Centre
03 - District Ouest
04 - District Nord
05 - Ascot - Lennoxville
06 - Rock Forest
07 - Magog
08 - Fleurimont
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
0 1.5 3 6 9
Km

Le taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada est descendu en octobre 2011

Dans les 35 grands centres urbains[3] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs de deux chambres a diminué en octobre 2011 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,6 à 2,2 %. L'immigration et la hausse de l'emploi chez les jeunes de moins de 25 ans continuent de favoriser la demande de logements locatifs.

Parmi les grands centres urbains, les plus bas taux d'inoccupation en octobre 2011 ont été relevés à Regina (0,6 %), Winnipeg, Kingston, Guelph (1,1 % dans les trois cas) et St. John's (1,3 %), et les plus hauts, à Windsor (8,1 %), Abbotsford (6,7 %), Saint John (5,9 %), Sherbrooke (4,7 %) et Moncton (4,3 %).

Au Canada, le loyer moyen des logements de deux chambres est passé de 860 $ en octobre 2010 à 883 $ en octobre 2011. À l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), les loyers mensuels moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants confondus) ont été enregistrés à Vancouver (1 237 $), Toronto (1 149 $), Ottawa (1 086 $), Calgary (1 084 $), Victoria (1 045 $), Edmonton (1 034 $) et Barrie (1 001 $). Il s'agit des seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas, toujours parmi les appartements de deux chambres, ont été observés à Trois-Rivières (547 $), Saguenay (557 $) et Sherbrooke (577 $).

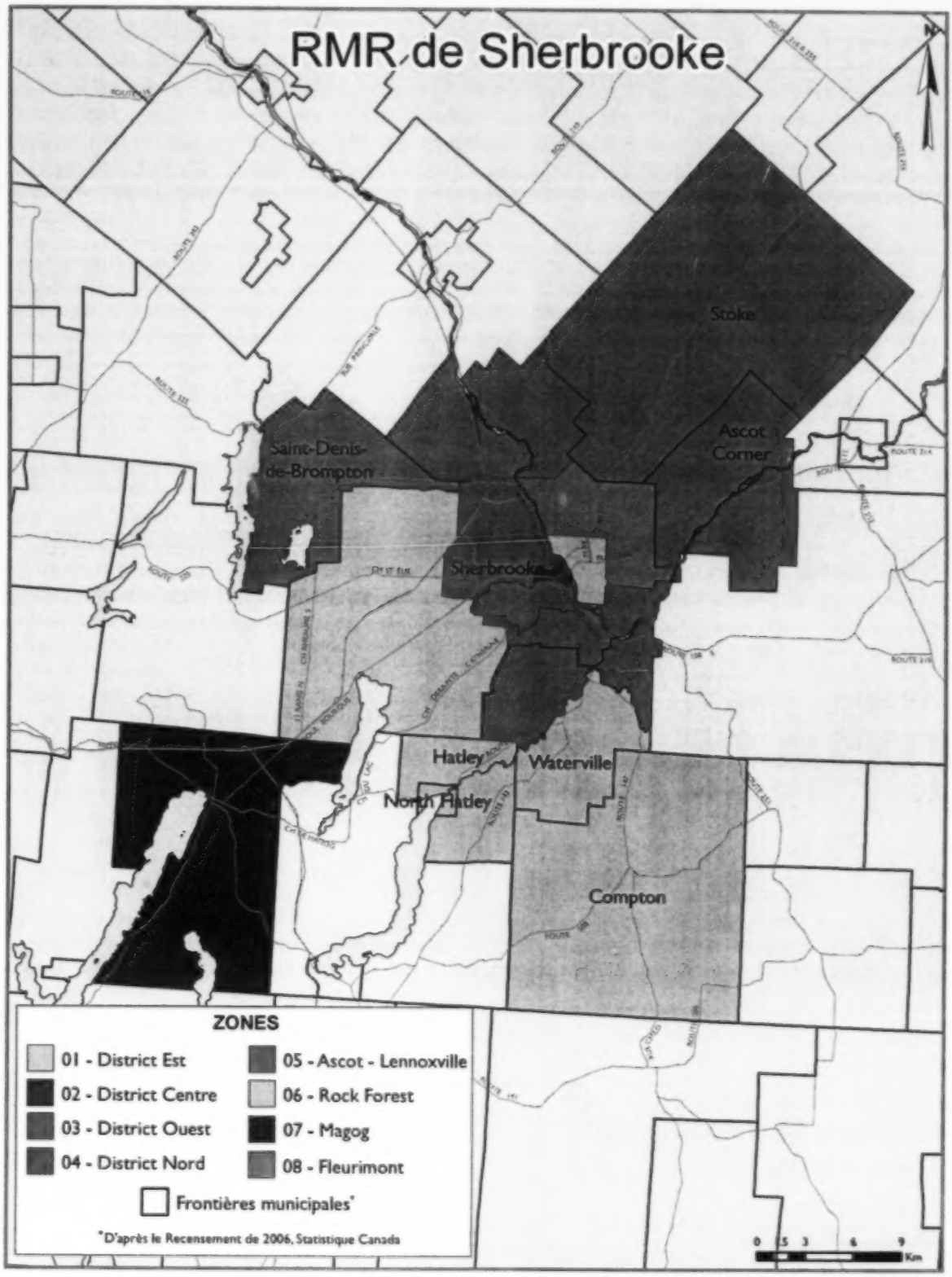
Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 2,2 % d'octobre 2010 à octobre 2011, soit environ au même rythme que durant les 12 mois précédents (2,4 %) et à un taux se rapprochant de celui de l'inflation (2,9 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2011 visait aussi les appartements en copropriété offer ts en location dans les centres suivants : Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. Dans sept de ces onze centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer ne dépassait pas 2,0 %. Sur le marché des copropriétés à louer, les plus bas taux d'inoccupation ont été relevés à Saskatoon (0,4 %), Regina (0,6 %) et Vancouver (0,9 %), et les plus hauts, à Calgary (5,7 %), Edmonton (3,7 %) et Montréal (2,8 %).

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct 2010	oct 2011
Abbotsford	6,5	6,7
Barrie	3,4	1,7
Brantford	3,7	1,8
Calgary	3,6	1,9
Edmonton	4,2	3,3
Gatineau	2,5	2,2
Grand Sudbury	3,0	2,8
Guelph	3,4	1,1
Halifax	2,6	2,4
Hamilton	3,7	3,4
Kelowna	3,5	3,0
Kingston	1,0	1,1
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,6	1,7
London	5,0	3,8
Moncton	4,2	4,3
Montréal	2,7	2,5
Oshawa	3,0	1,8
Ottawa	1,6	1,4
Peterborough	4,1	3,5
Québec	1,0	1,6
Regina	1,0	0,6
Saguenay	1,8	1,4
Saint John	5,1	5,9
Saskatoon	2,6	2,6
Sherbrooke	4,6	4,7
St. Catharines-Niagara	4,4	3,2
St. John's	1,1	1,3
Thunder Bay	2,2	1,7
Toronto	2,1	1,4
Trois-Rivières	3,9	3,9
Vancouver	1,9	1,4
Victoria	1,5	2,1
Windsor	10,9	8,1
Winnipeg	0,8	1,1
Tous les centres	**2,6**	**2,2**

[3] Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).


RMR de Sherbrooke
Stoke
Ascot Corner
Saint-Denis-de-Brompton
Sherbrooke
Hatley
Waterville
North Hatley
Compton
ZONES
01 - District Est
02 - District Centre
03 - District Ouest
04 - District Nord
05 - Ascot - Lennoxville
06 - Rock Forest
07 - Magog
08 - Fleurimont
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
0 1.5 3 4.5 9
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE SHERBROOKE	
Zone 1	**District Est** – Nord : limites de la ville; sud : limites de la ville; est : limites de la ville; ouest : rivière Saint-François.
Zone 2	**District Centre** – Nord : rivière Saint-François; sud : rues Galt Ouest et Wellington; est : rivière Saint-François; ouest : rue Belvedère et boulevard Queen Nord.
Zone 3	**District Ouest** – Nord : rivière Magog et rue Galt Ouest; sud : limites de la ville; est : rue Wellington Sud; ouest : rivière Magog.
Zone 4	**District Nord** – Nord : limites de la ville; sud : rivière Magog; est : rivière Saint-François et boulevard Queen Nord.
Zones 1-4	**Ville de Sherbrooke (avant la fusion)**
Zone 5	**Canton d'Ascot et ville de Lennoxville** – comprend également Ascot Corner, Bromptonville, le canton de Brompton, Saint-Denis-de-Brompton et Stoke.
Zone 6	**Rock Forest** – comprend également Deauville, North Hatley et le canton de Hatley, St-Élie d'Orford.
Zone 7	**Magog**
Zone 8	**Fleurimont**
Zones 1-8	**RMR de Sherbrooke**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Winnipeg, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - District Est	**	**	4,2 c	3,6 c	5,5 c	4,7 c	3,5 d	3,9 d	5,2 b	4,8 b
Zone 2 - District Centre	7,4 c	**	4,7 c	3,4 c	3,4 d	5,4 d	**	**	4,8 c	5,5 c
Zone 3 - District Ouest	2,6 b	2,2 c	2,9 c	2,7 c	3,7 d	3,2 d	2,2 c	**	3,0 c	3,1 c
Zone 4 - District Nord	3,2 b	4,9 c	3,6 c	9,3 b	3,5 c	6,0 c	3,9 d	3,7 d	3,6 b	6,0 b
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	5,4 b	6,1 c	3,8 b	4,4 b	4,2 b	4,8 b	3,2 c	4,4 c	4,0 b	4,7 b
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	**	**	6,5 c	3,6 b	8,4 b	7,1 b	7,7 c	6,7 c	7,8 b	6,1 a
Zone 6 - Rock Forest	**	**	3,2 d	2,6 c	3,2 d	3,2 c	4,7 d	2,8 c	3,5 c	3,0 c
Zone 7 - Magog	11,8 c	9,3 b	4,4 b	3,7 b	4,9 a	3,4 b	5,5 b	4,4 b	5,3 a	4,0 a
Zone 8 - Fleurimont	**	**	3,9 b	4,5 c	4,8 b	3,2 c	4,1 d	4,3 c	4,9 b	3,6 b
Sherbrooke (RMR)	**6,2 b**	**6,2 c**	**4,1 b**	**4,2 b**	**4,0 a**	**4,7 b**	**4,1 b**	**4,5 b**	**4,6 a**	**4,7 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - District Est	368 a	368 a	441 a	453 a	543 a	560 a	691 a	692 a	530 a	532 a
Zone 2 - District Centre	352 a	374 a	422 a	433 a	531 a	547 a	690 b	681 a	473 a	494 a
Zone 3 - District Ouest	398 a	409 a	441 a	441 a	537 a	537 a	620 a	680 a	516 a	525 a
Zone 4 - District Nord	408 a	427 a	505 a	532 a	608 a	622 a	719 a	730 a	603 a	618 a
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	384 a	398 a	452 a	461 a	562 a	574 a	677 a	702 a	541 a	552 a
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	382 a	393 a	457 a	464 a	545 a	553 a	688 a	694 a	544 a	552 a
Zone 6 - Rock Forest	**	**	459 a	473 a	617 a	626 a	689 a	700 a	611 a	629 a
Zone 7 - Magog	351 a	372 a	417 a	430 a	562 a	575 a	669 a	691 a	546 a	564 a
Zone 8 - Fleurimont	450 a	453 a	480 a	504 a	584 a	589 a	699 a	727 a	595 a	611 a
Sherbrooke (RMR)	**383 a**	**397 a**	**452 a**	**462 a**	**566 a**	**577 a**	**680 a**	**702 a**	**550 a**	**562 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - District Est	408	406	1 809	1 815	3 748	3 743	824	871	6 789	6 835
Zone 2 - District Centre	435	417	725	769	800	805	282	284	2 242	2 275
Zone 3 - District Ouest	742	757	1 477	1 487	3 275	3 305	960	972	6 454	6 521
Zone 4 - District Nord	381	399	1 129	1 138	3 661	3 694	1 298	1 363	6 469	6 594
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	1 966	1 979	5 140	5 209	11 484	11 547	3 364	3 490	21 954	22 225
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	96	101	1 005	1 018	2 155	2 139	623	649	3 879	3 907
Zone 6 - Rock Forest	8	11	265	264	1 508	1 535	554	612	2 335	2 422
Zone 7 - Magog	133	133	385	408	1 215	1 234	438	455	2 171	2 230
Zone 8 - Fleurimont	37	51	219	232	936	946	401	479	1 593	1 708
Sherbrooke (RMR)	**2 240**	**2 275**	**7 014**	**7 131**	**17 298**	**17 401**	**5 380**	**5 685**	**31 932**	**32 492**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - District Est	**	**	4,6 c	3,8 c	6,2 b	5,3 b	3,6 d	4,2 d	5,7 b	5,3 b
Zone 2 - District Centre	7,7 c	**	4,7 c	3,7 c	3,4 d	**	**	**	4,8 c	6,2 c
Zone 3 - District Ouest	3,1 c	2,4 c	2,9 c	3,6 c	3,7 d	3,4 d	2,2 c	**	3,1 c	3,5 c
Zone 4 - District Nord	3,2 b	4,9 c	3,6 c	9,3 b	3,5 c	6,0 c	3,9 d	3,7 d	3,6 b	6,0 b
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	5,8 b	6,3 c	3,9 b	4,8 b	4,5 b	5,1 b	3,3 c	4,7 c	4,2 a	5,0 b
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	**	**	6,6 c	3,6 b	8,7 b	7,1 b	8,7 c	6,7 c	8,2 b	6,1 a
Zone 6 - Rock Forest	**	**	3,2 d	2,6 c	3,2 d	3,2 c	4,7 d	3,7 d	3,5 c	3,2 c
Zone 7 - Magog	11,8 c	9,3 b	4,4 b	3,7 b	4,9 a	3,4 b	5,5 b	4,4 b	5,3 a	4,0 a
Zone 8 - Fleurimont	**	**	3,9 b	4,5 c	4,8 b	3,2 c	4,1 d	4,3 c	4,9 b	3,6 b
Sherbrooke (RMR)	**6,5 b**	**6,4 c**	**4,3 b**	**4,5 b**	**5,0 a**	**4,9 b**	**4,2 b**	**4,7 b**	**4,8 a**	**4,9 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Sherbrooke

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11
Zone 1 - District Est	**	**	3,6 d	2,8 b	**	2,3 c	7,4 c	++	3,3 c	1,6 c
Zone 2 - District Centre	++	5,0 c	**	++	5,3 d	++	**	++	**	**
Zone 3 - District Ouest	3,8 b	2,3 b	3,0 d	0,8 d	3,7 c	1,0 d	3,4 d	2,9 c	3,6 b	1,0 a
Zone 4 - District Nord	++	**	3,6 d	++	2,7 c	0,9 d	5,1 c	++	2,6 b	1,1 a
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	2,7 b	5,0 d	3,3 c	1,4 a	2,9 b	1,3 a	5,4 c	0,9 a	3,1 b	1,3 a
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	**	**	1,2 a	3,0 b	2,2 c	1,9 b	**	++	**	2,3 b
Zone 6 - Rock Forest	**	**	2,9 c	++	3,2 d	++	3,2 d	++	2,8 c	++
Zone 7 - Magog	**	8,5 b	++	3,7 c	1,0 a	1,9 b	3,2 c	1,3 a	1,4 a	1,9 a
Zone 8 - Fleurimont	**	**	0,9 d	**	++	2,2 b	++	**	++	2,1 c
Sherbrooke (RMR)	1,8 c	4,9 c	2,7 b	1,6 b	2,6 a	1,5 a	4,5 c	0,9 a	2,7 a	1,4 a

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Sherbrooke (RMR)										
Avant 1940	5,2 d	**	4,3 c	4,7 d	**	3,7 d	2,1 c	**	3,2 c	5,1 c
1940 à 1959	13,1 d	3,4 d	4,9 d	**	5,7 d	3,8 d	**	**	6,5 c	3,0 c
1960 à 1974	6,4 c	**	4,4 b	5,4 b	4,6 b	5,2 c	5,4 d	5,1 d	4,8 b	5,5 b
1975 à 1989	2,6 c	5,0 c	3,9 b	4,1 a	6,1 a	6,1 a	5,8 b	5,4 b	5,4 a	5,5 a
1990 à 1999	2,7 c	0,0 d	**	0,0 c	3,7 d	1,0 d	0,7 b	0,0 c	2,6 c	0,6 b
2000 ou après	**	**	3,6 d	3,6 d	3,1 d	3,1 c	2,1 c	3,6 d	3,1 c	3,3 b
Tous les immeubles	6,2 b	6,2 c	4,1 b	4,2 b	4,8 a	4,7 b	4,1 b	4,5 b	4,6 a	4,7 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Sherbrooke (RMR)										
Avant 1940	357 a	373 a	414 a	419 a	506 a	520 a	602 a	677 a	489 a	514 a
1940 à 1959	354 a	365 a	410 a	425 a	500 a	513 a	670 a	676 a	485 a	499 a
1960 à 1974	380 a	397 a	451 a	461 a	532 a	551 a	645 a	663 a	512 a	527 a
1975 à 1989	418 a	426 a	469 a	472 a	565 a	568 a	675 a	671 a	555 a	554 a
1990 à 1999	440 a	401 b	469 a	457 b	601 a	610 a	715 a	724 a	617 a	629 a
2000 ou après	440 a	381 d	561 a	592 a	683 a	705 a	815 a	803 a	704 a	715 a
Tous les immeubles	383 a	397 a	452 a	462 a	566 a	577 a	680 a	702 a	550 a	562 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Sherbrooke

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Sherbrooke (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	4,5 d	3,4 d	2,3 c	1,4 a	2,9 c	2,5 b	2,8 b
6 à 19 unités	7,1 c	5,6 d	4,3 c	3,3 c	3,3 b	4,2 c	5,4 c	5,0 c	4,1 b	4,2 b
20 à 49 unités	6,7 a	6,8 b	5,2 a	4,5 a	8,4 a	8,2 a	10,5 a	8,3 a	7,5 a	6,9 a
50 à 99 unités	8,0 a	10,8 a	2,9 a	5,5 a	4,8 a	6,3 a	3,8 a	1,9 a	4,8 a	6,5 a
100 unités et +	**	**	3,4 a	7,6 a	**	**	**	**	3,2 a	3,6 a
Tous les immeubles	6,2 b	6,2 c	4,1 b	4,2 b	4,8 a	4,7 b	4,1 b	4,5 b	4,6 a	4,7 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Sherbrooke

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Sherbrooke (RMR)										
3 à 5 unités	359 a	363 a	408 a	413 a	559 a	576 a	678 a	715 a	571 a	588 a
6 à 19 unités	364 a	378 a	436 a	452 a	558 a	565 a	675 a	686 a	539 a	549 a
20 à 49 unités	389 a	400 a	468 a	477 a	566 a	579 a	668 a	671 a	532 a	542 a
50 à 99 unités	407 a	411 a	540 a	549 a	667 a	658 a	769 a	776 a	589 a	590 a
100 unités et +	**	**	**	598 a	**	**	**	**	628 a	647 a
Tous les immeubles	383 a	397 a	452 a	462 a	566 a	577 a	680 a	702 a	550 a	562 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Sherbrooke

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1 - District Est	3,9 d	2,9 c	4,2 d	4,0 c	7,0 a	6,4 a	10,8 a	15,3 a	**	**
Zone 2 - District Centre	**	5,0 d	6,5 c	6,6 c	4,3 a	3,2 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 3 - District Ouest	**	**	3,1 d	3,6 d	5,0 a	4,3 b	0,8 a	0,8 a	**	**
Zone 4 - District Nord	0,6 b	**	3,4 d	**	5,8 a	9,4 a	5,2 a	6,6 a	**	**
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	2,3 c	3,7 d	4,0 b	4,1 c	5,9 a	6,5 a	5,0 a	6,7 a	3,2 a	3,6 a
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	3,4 d	0,0 c	4,4 c	4,5 c	12,0 a	9,1 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 6 - Rock Forest	**	0,4 b	1,9 c	3,4 d	6,7 a	7,7 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 7 - Magog	2,5 a	2,0 b	7,3 a	5,9 a	8,4 a	4,6 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 8 - Fleurimont	**	**	3,1 c	3,9 c	7,9 a	4,5 b	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sherbrooke (RMR)	2,5 b	2,8 b	4,1 b	4,2 b	7,5 a	6,9 a	4,8 a	6,5 a	3,2 a	3,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Sherbrooke

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Sherbrooke (RMR)										
Moins de 400 $	8,8 b	9,0 c	5,3 d	5,9 d	**	**	**	**	6,9 b	7,5 c
400 à 499 $	3,0 c	2,9 b	4,6 b	3,1 b	4,0 d	3,1 c	**	**	4,2 b	3,1 b
500 à 599 $	2,0 c	9,7 c	1,4 a	6,0 b	5,7 b	5,7 b	3,6 d	2,7 c	5,1 a	5,5 b
600 à 699 $	**	a.l.e.	**	**	3,7 c	4,3 c	6,0 c	6,3 c	4,7 b	5,1 b
700 à 799 $	a.l.e.	**	16,6 d	**	2,9 c	3,4 c	3,1 d	3,0 d	3,3 c	3,5 c
800 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	6,9 b	9,8 c	2,3 c	4,5 d	3,2 c	5,7 c
Toutes les fourchettes	6,2 b	6,2	4,1 b	4,2 b	4,8 a	4,7 b	4,1 b	4,5 b	4,6 a	4,7

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Est considéré comme étant vacant tout logement qui n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qui pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) sont formées d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine, appelée noyau urbain. Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins des Recensements de 2001 et de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire ne pourraient pas être réalisées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie du travail qu'ils font et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Créé par la SCHL, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs permet d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Pour chaque centre, on divise le revenu médian par le revenu qu'un ménage doit gagner pour payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Le résultat est ensuite multiplié par 100 et devient l'indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu médian est requis, et inférieur si 30 % du revenu médian ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire. Pour les années où l'on ne dispose pas du revenu médian, la SCHL a établi des prévisions.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu de Statistique Canada, dont les données sont disponibles pour les années 1994 à 2009. Pour 2010 et 2011, la SCHL a établi des prévisions. À noter que l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs est calculé au moyen de la valeur nominale des loyers et des revenus médians.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web

64449_2011_A01